

Закон Азербайджанской Республики

О земельном рынке

Настоящий Закон устанавливает основы организации земельного рынка и регулирования экономических и правовых отношений на земельном рынке в Азербайджанской Республике.

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия

Используемые в настоящем Законе понятия выражают следующие значения:

- земельный рынок** — экономические и юридические отношения, возникающие в процессах земельного оборота между государственными органами, муниципалитетами, физическими и юридическими лицами в связи с куплей-продажей земельных участков, передачей их в залог, дарением, а также изменением в иных формах права собственности, прав на пользование и аренду;
- оборот земельных участков** — изменение в установленном законодательством Азербайджанской Республики порядке права собственности, прав на пользование и аренду земельных участков, переход земель из одной категории в другую и трансформация в пределах категорий.

Статья 2. Законодательство Азербайджанской Республики о земельном рынке

Законодательство Азербайджанской Республики о земельном рынке состоит из настоящего Закона, а также других законодательных актов Азербайджанской Республики.

В случае, если правила регулирования отношений земельного рынка, установленные межгосударственными договорами, поддерживаемыми Азербайджанской Республикой, будут отличаться от правил, предусмотренных настоящим Законом, применяются правила международных договоров.

Статья 3. Цель и задачи законодательства о земельном рынке

Цель законодательства о земельном рынке — установление общих правил отношений земельного рынка в Азербайджанской Республике и обеспечение защиты имущественных прав на землю.

Задачи законодательства о земельном рынке — создание основы для организации земельного рынка, совпадения на рынке интересов субъектов и реализации их прав.

Статья 4. Объекты и субъекты земельного рынка

Объектами земельного рынка могут быть следующие земельные участки, зарегистрированные в установленном земельным законодательством Азербайджанской Республики порядке и связанные с землей права:

- земли, находящиеся в частной собственности;
- земли резервного фонда муниципалитетов, которые могут быть приватизированы;
- земельные участки, которые законодательством Азербайджанской Республики о залоге считаются предметом залога (ипотеки);
- земельные участки, на которых находятся приватизированные государственные объекты;
- потребительские и арендные права над землями, находящимися в государственной, муниципальной и частной собственности.

Субъектами земельного рынка являются Азербайджанская Республика, муниципалитеты, юридические лица и граждане Азербайджанской Республики, а также в установленных законодательством Азербайджанской Республики случаях и порядке, иностранцы, лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения, организации и иностранные государства.

От имени Азербайджанской Республики на земельном рынке принимают участие в пределах своих полномочий соответствующие органы исполнительной власти.

Муниципалитеты принимают участие на земельном рынке в пределах полномочий, представленных муниципалитетам законодательными актами Азербайджанской Республики.

Юридические лица и граждане Азербайджанской Республики на земельном рынке могут быть собственниками, пользователями, арендаторами, залогодателями, залогодержателями, покупателями, продавцами и участниками иных сделок.

Иностранцы, лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения, организации и иностранные государства могут заключать договоры в пределах полномочий, установленных законодательством на земельном рынке, за исключением приобретения земли в собственность.

Статья 5. Формы договоров земельного рынка

На земельном рынке осуществляются следующие договоры:

- купля-продажа земельных участков;
 - передача земельного участка в уставный (долевой) фонд;
 - залог земельного участка (ипотека);
 - обмен земельного участка;
 - дарение земельного участка;
 - переход земельного участка к другому лицу в порядке наследования;
 - переход прав на пользование и аренду земли другому лицу.
-

Глава II. Организация земельного рынка

Статья 6. Основные принципы государственной политики в области организации земельного рынка

Государственная политика в области организации земельного рынка основывается на следующих принципах:

- организация земельного рынка в системном порядке;
- обязательность государственной регистрации земельных договоров и права собственности, права на пользование и аренду земли;
- обеспечение равноправия субъектов рынка в получении информации о земельном рынке;
- применение порядка выплаты пошлин за договоры, заключенные на земельном рынке;
- недопущение превращения частных собственников в земельных монополистов в пределах административно-территориальной единицы.

Статья 7. Задачи государства в области организации земельного рынка

Задачи государства в области организации земельного рынка следующие:

- претворение в жизнь аграрной политики государства;
- разработка и утверждение нормативно-правовых документов относительно правил организации земельных аукционов и конкурсов;
- подготовка и утверждение положений и образцовых договоров для оформления договоров на право собственности, прав на пользование и аренду земли;
- широкая пропаганда среди населения прав и обязанностей субъектов земельного рынка;
- регулярный сбор официальной информации, характеризующей земельный рынок, оглашение ее в специальных бюллетенях и средствах массовой информации;
- государственная регистрация и активирование договоров, заключенных на земельном рынке, и прав на землю;
- установление пределов государственных пошлин, связанных с земельными договорами, и правил их выплаты;
- установление верхнего предела земельного участка, который может приобрести частный собственник, с учетом местных условий по административно-территориальным единицам;
- другие задачи, определенные земельным и гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 8. Общие правила земельного рынка

Право собственности, право на пользование и аренду земель в Азербайджанской Республике могут быть куплены и проданы непосредственно по решению собственников или уполномоченных ими органов (с согласия лиц) через земельные аукционы и конкурсы.

Договоры, связанные с отношениями земельного рынка, заключаются с учетом обязательств, принятых собственниками и пользователями земли до заключения последнего договора.

Купля-продажа земель и права на пользование ими и их аренду осуществляются с учетом целевого назначения и правового режима земель, перспектив развития территории на основе документов градостроительства.

Продажа земель, находящихся под объектами государственной собственности, которые планируется снести или вынести за пределы населенного пункта с точки зрения требований градостроительства, экологических и социальных требований, не разрешается. Перечень таких объектов определяется соответствующим органом исполнительной власти.

Правила отчуждения земель, на которых находятся объекты, приватизированные юридическими и физическими лицами Азербайджанской Республики, или несельскохозяйственных земель, приобретенных ими у государства по нормативным и льготным ценам в целях предпринимательской деятельности, могут быть определены соответствующим органом исполнительной власти. Договоры, заключенные на земельном рынке, узакониваются в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством.

Глава III. Регулирование земельного рынка

Статья 9. Купля-продажа муниципальных земель

Купля-продажа муниципальных земель планируется на основе планов развития территории, землеустройства, генерального плана населенных пунктов и документов градостроительства и осуществляется местными органами самоуправления в порядке, установленном законодательством.

Договоры о купле-продаже земель, относящихся к рыночному объекту резервного фонда муниципалитета, заключаются с учетом местных нормативов и в условиях гласности.

Муниципальные земли, имеющие особое градостроительное значение, продаются вместе с проектами или отдельно от них, как правило, через земельные аукционы или конкурсы.

Купля-продажа земель, предусмотренных для создания на основе территориального планирования инфраструктурных участков населенного пункта, а также права на пользование ими и их аренду, осуществляется, как правило, через земельные аукционы и конкурсы.

В купле-продаже сельскохозяйственных земель, прав на пользование ими и их аренду, а также малопригодных и непригодных для сельского хозяйства земель в целях привлечения их к сельскому хозяйству и связанному с ним обороту преимущественное право предоставляется прежним потребителям и арендаторам этих земель, а также сельскохозяйственным производителям, участки которых являются смежными с выставленными на продажу участками. В случаях, если спрос на эти земельные участки превышает предложение, продажа осуществляется через аукцион или конкурс.

В отношении земельных участков, непосредственно проданных муниципалитетом, и прав на пользование ими и их аренду составляется акт купли-продажи.

Муниципалитеты систематически информируют население о выставляемых на продажу свободных земельных участках и программах привлечения новых земель к гражданскому обороту, раз в год публикуют сведения об обороте и использовании земель.

Статья 10. *Купля-продажа земель, находящихся в частной собственности*

При непосредственной продаже земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также прав на пользование ими и их аренду купля-продажа осуществляется на основе заключенных между сторонами и заверенных в нотариальном порядке договоров о купле-продаже.

Договоры о купле-продаже земель и прав на пользование ими и аренду их заключаются с соблюдением требований гражданского и земельного законодательства Азербайджанской Республики.

Статья 11. *Передача земельного участка в уставный (долевой) фонд*

Земельный участок, находящийся в частной собственности, передается в уставный (долевой) фонд юридических лиц в форме права собственности и права на пользование.

Земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, может быть передан в уставный (долевой) фонд исключительно на основе права на пользование.

Пользователи земли только временно могут передать с согласия собственников право на пользование землей в уставный (долевой) фонд.

Имущественные отношения участников договора по земельному участку, переданному в уставный (долевой) фонд, или правам на участок регулируются соответствующими законодательными актами Азербайджанской Республики.

Правила передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в уставный (долевой) фонд и их использования устанавливают соответствующий орган исполнительной власти и муниципалитеты.

Статья 12. *Особенности выставления на рынок заложенных земель*

В случае невыполнения залогодателем своих обязательств залогодержатель может непосредственно продать заложенный земельный участок через аукцион или конкурс, подарить, обменять его и заключить на земельном рынке другие договоры.

Если залогодержатель — иностранное юридическое или физическое лицо, то в ипотечном договоре должно быть отражено положение о принудительной продаже в течение не позднее одного года заложенного участка в случае невыполнения обязательств, закрепленных залогом.

Выставление на земельный рынок заложенных земель регулируется правилами, установленными настоящим Законом, если законодательством и залоговым договором не предусмотрены другие случаи.

Статья 13. Обмен, дарение и переход земельного участка к другому лицу в порядке наследования

Обмен, дарение и переход к другому лицу в порядке наследования права собственности на находящиеся в частной собственности земельные участки, и потребительских и арендных прав юридических и физических лиц на государственные и муниципальные земли регулируются гражданским и земельным законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 14. Переход к другому лицу прав на пользование и аренду земельного участка

Права на пользование и аренду земли могут перейти к другому лицу в порядке купли-продажи, передачи в уставный (долевой) фонд, залог (ипотека), обмена, дарения и наследования.

Права на пользование и аренду земельного участка могут перейти к другому лицу добровольно с согласия владельцев, пользователей и арендаторов земли или по решению суда.

Правила перехода к другому лицу прав на пользование и аренду земельного участка регулируются настоящим Законом, земельным, гражданским и арендным законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 15. Основы купли-продажи земли на аукционах и конкурсах

Цель купли-продажи земель и прав на пользование ими и аренду их путем открытого или закрытого аукциона и конкурса состоит в повышении путем развития в Азербайджанской Республике земельного рынка, эффективности оборота земель, обеспечения здоровой конкуренции среди юридических и физических лиц.

Земельные участки выставляются на земельные аукционы и конкурсы продавцами (собственниками или залогодержателями) в порядке, установленном законодательством Азербайджанской Республики.

Между организаторами земельных аукционов и конкурсов и продавцами земельных участков заключаются аукционные (конкурсные) договоры.

В аукционных (конкурсных) договорах определяются следующие условия:

- перечень документов, подтверждающих характеристику и право собственности выставленного на аукцион (конкурс) земельного участка;
- вид, дата и время проведения аукциона (конкурса);
- обязательства и ответственность сторон;
- правила вознаграждения организаторов и расчета с покупателями;
- срок действия договора и другие условий, установленные законодательством.

Размеры вознаграждения организаторов аукциона и конкурса не могут превышать 5 процентов продажной стоимости земельного участка.

Первоначальная стоимость выставленных на аукцион (конкурс) земельных участков, не будучи ниже нормативной стоимости земли, определяется в соответствии с действующим рыночным курсом.

При определении особых условий по использованию выставляемых на продажу земельных участков между претендентами проводится конкурс.

По каждому земельному участку, проданному на земельном аукционе и конкурсе, между покупателем и продавцом заключается договор о купле-продаже земель.

Статья 16. Основы формирования цены на земельные участки

Цены на земельном рынке формируются в зависимости от видов сделок, форм продажи, назначения, правового статуса, режима объекта продажи, нормативной стоимости земель, а также спроса и предложения.

При непосредственной продаже земельных участков, находящихся в частной собственности, цены устанавливаются по согласованию сторон с учетом рыночного курса.

При непосредственной продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, цены устанавливаются муниципалитетами с учетом рыночных курсов при условии, что они должны быть не ниже нормативной стоимости.

При продаже муниципальных земель, малопригодных и непригодных для сельского хозяйства в сельскохозяйственных целях, учитываются льготы в земельном законодательстве.

Начальная цена (в конкурсе — цена) при продаже земельных участков, находящихся в муниципальной и частной собственности, через аукционы и конкурсы устанавливается с учетом рыночного курса на основании договоренности между собственником и организаторами продажи с условием, что она должна быть не ниже нормативной стоимости земли.

При приобретении с возмещением стоимости у собственников земельных участков в целях удовлетворения государственных и общественных нужд цена их устанавливается с учетом мнения независимых оценщиков (экспертов) на основании договоренности сторон. Спор между сторонами решается в судебном порядке.

Стоимость прав на пользование и аренду земли устанавливается с учетом рыночных курсов, при непосредственной продаже — на основании взаимной договоренности, а при продаже через аукцион (или конкурс) — на основании договоренности как о начальной цене (цене) между собственниками и организаторами продажи.

При дарении, обмене и передаче по наследству прав на пользование и аренду земельных участков (за исключением земель, находящихся в частной собственности) они оцениваются соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетами в установленном порядке с условием, что стоимость должна быть не ниже нормативных цен.

Стоимость переданного в уставный (долевой) фонд земельного участка или прав на этот участок устанавливается заключенным между участниками договором в соответствии с рыночным курсом.

В целях регулирования курсов на земельном рынке и привлечения в резервный фонд дополнительных земельных участков муниципалитеты могут приобретать земельные участки на земельных аукционах и конкурсах.

Статья 17. Взносы, применяемые к сделкам, заключенным на земельном рынке

Соответствующие органы исполнительной власти и в пределах своих полномочий муниципалитеты устанавливают в зависимости от вида сделок, заключенных на земельном рынке, и стоимости земельных участков, дифференцированные коэффициенты взносов и правила их выплаты.

Установленная соответствующим органом исполнительной власти часть взносов, применяемых к формам сделок земельного рынка, направляется на улучшение, рекультивацию земель, проведение государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройство и научно-исследовательские работы, а также на осуществление других государственных программ, связанных с эффективным использованием и защитой земельных участков.

Глава IV. Оформление возникающих на земельном рынке прав

Статья 18. Основания возникающих на земельном рынке прав

Права на земельные участки, приобретенные в Азербайджанской Республике, возникают на следующих основаниях:

- купля-продажа, залог (ипотека), передача в уставный (долевой) фонд государственных и муниципальных земель и прав на пользование ими и их аренду — решения соответствующих органов исполнительной власти и муниципалитетов и договоры и акты, заключенные с субъектами земельных отношений;
- купля-продажа, передача в уставный (долевой) фонд, обмен, дарение, залог (ипотека), переход по наследству находящихся в частной собственности земель и прав на пользование ими или аренду их — договоры и акты, заключенные между юридическими и физическими лицами и заверенные в нотариальном порядке;
- государственная регистрация и оформление прав на землю;
- решение или приговор суда относительно установления прав на землю.

Статья 19. Государственная регистрация прав на землю

Все права на землю, в том числе договоры, акты по купле-продаже, ипотеке, наследованию, аренде, дарению и другие сделки, связанные с землей, регистрируются в государственном земельном кадастре и государственном земельном реестре.

Защита и неприкосновенность не прошедших государственной регистрации прав на землю не гарантируются.

Государственная регистрация прав на землю проводится в соответствии с земельным и гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 20. Оформление прав на землю

Прошедшие государственную регистрацию права на землю оформляются в порядке, предусмотренном земельным законодательством Азербайджанской Республики.

Глава V. Ответственность за нарушение законодательства о земельном рынке и решение споров

Статья 21. Недействительность сделок, заключенных с нарушением законодательства о земельном рынке

Сделки, заключенные с нарушением требований законодательства о земельном рынке, недействительны.

Статья 22. Ответственность за нарушение законодательства о земельном рынке

Юридические и физические лица, виновные в нарушении законодательства о земельном рынке, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 23. Решение споров

Спорные вопросы, связанные с организацией, управлением и регулированием земельного рынка, решаются в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики, в судебном порядке.

Президент Азербайджанской Республики

Гейдар АЛИЕВ.

г. Баку, 7 мая 1999 г.

№ 665-ІГ.

Опубликован в газете “Бакинский рабочий” от 30 июля 1999 года № 144.